

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.5/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GAETANO SAVONA

CURATORE: DOTT. ALBERTO CERESA

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA IN MODALITA' TELEMATICA

ASINCRONA -QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto curatore Alberto Ceresa con studio in Sassari nominato curatore della liquidazione giudiziale n. 05/2022

PREMESSO CHE

con sentenza n. 60/2022 del 22 ottobre 2022, depositata in data 22 Ottobre 2022, il Tribunale Ordinario di Cagliari ha dichiarato l'apertura della procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ai sensi dell'art. 121 e seguenti D.Lgs. 12 Gennaio 2019, n° 14 della società "APA BOSA IMMOBILIARE S.R.L." con sede legale in Cagliari (CA) nella Via Raffa Garzia n° 7;

ai sensi e per gli effetti dell'art. 140, IV comma, D. Lgs 12 Gennaio 2019 n. 14 e dell'art. 213 VII comma, D. Lgs 12 Gennaio 2019 n. 14 il Giudice Delegato alla procedura ha approvato il programma di liquidazione predisposto dal curatore e autorizzato lo stesso ad eseguire tutti gli atti ad esso conformi;

con decreto, ex artt.213 comma 7 CCII il Giudice Delegato ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 CCII di vendita senza incanto dei beni immobili, nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che il giorno 22 OTTOBRE 2025 alle ore 16.00 si darà luogo alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA



quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Gli immobili posti in vendita comprendono **IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** di quattro locali commerciali (C/1) al piano terra e nove abitazioni (A/2), disposte tra i piani primo e quarto di uno storico fabbricato signorile e oggetto di lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" nel 2008 sito a Bosa in corso Vittorio Emanuele II n 23.

Tale fabbricato, di ampie dimensioni (circa 600 metri quadri per piano), si innalza su cinque livelli fuori terra

collegati da un ampio vano scale e da un ascensore di recente realizzazione (2010).

Il fabbricato è ubicato in una delle vie principali del centro storico di Bosa, costeggiata da palazzi ottocenteschi della borghesia cittadina, nel rione denominato "Sa Piatta".

Il fabbricato è difatti localizzato tra Corso Vittorio Emanuele II, Via Del Carmine e la traversa Vico Palazzo, dove sono appunto dislocati i vari accessi per le molteplici unità immobiliari disposte al piano terra. L'accesso principale è invece dall'**attuale civico 23 (storico 37)** del Corso, che di fatto conduce alle unità disposte ai piani superiori.

Nella tabella seguente sono indicati i singoli lotti con l'ubicazione, i dati catastali, il prezzo base, l'offerta minima, il rilancio minimo in caso di gara

IMMOBILI SITI IN BOSCA (OR) - CORSO VITTORIO EMANULE II 23				
DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCI MINIMI
Lotto n. 1 locale commerciale p.terra sup. 93,30 mq	F 37 part 945 sub 6 CAT C1	108.825	81.619	3.000
Lotto n. 2 locale commerciale p.terra sup. 44,60 mq	F 37 part 945 sub 7 CAT C1	43.351	32.513	1.300
Lotto n. 3 locale commerciale p.terra sup. 44,60 mq	F 37 part 945 sub 16 CAT C1	52.022	39.016	1.500
Lotto n. 4 locale commerciale p.terra sup. 82,40 mq	F 37 part 945 sub 13 CAT C2	117.470	88.102	3.000
	graffato part. 948 sub 4	0	0	
Lotto 5 appartamento piano 1 sup 88 mq	F 37 part 945 sub 8 CAT A2	89.813	67.360	2.000
Lotto 6 appartamento piano 1 sup 66,90 mq	F 37 part 947 sub 14 CAT A2	68.279	51.209	1.500
Lotto 7 appartamento piano 2 sup 94 mq	F 37 part 945 sub 10 CAT A2	99.363	74.522	2.500
Lotto 8 appartamento piano 2 sup 69 mq	F 37 part 947 sub 26 CAT A2	72.937	54.703	1.500
Lotto 9 appartamento piano 2 sup 74,10 mq	F 37 part 947 sub 19 CAT A2	81.029	60.772	2.000
Lotto 10 appartamento piano 2 sup 56,20 mq	F 37 part 947 sub 20 CAT A2	61.455	46.091	1.300
	graffato part. 948 sub 7	0		
Lotto 11 appartamento piano 3 sup 98 mq	F 37 part 945 sub 12 CAT A2	107.163	80.372	2.500
Lotto 12 appartamento piano 3 sup 57,80 mq	F 37 part 947 sub 25 CAT A2	63.204	47.403	1.500
	graffato part. 948 sub 9	0		
Lotto 13 appartamento piano 4 sup 104,80 mq	F 37 part 947 sub 36 CAT A2	106.959	80.219	2.500
	graffato part. 948 sub 1			



Per quanto riguarda i lotti 1,2,3 il sopralluogo è stato accertato per il bene lo stato del "non finito" o "rustico". I lavori di "restauro e risanamento conservativo con integrazione dei servizi igienici e tecnologici" previsti nel 2008 (cfr. C.E. n. 8/2008), non sono stati ultimati; tra le altre lavorazioni, mancano difatti quelle relative a pavimentazione, finitura delle pareti ed impianti che dovranno essere sostenute dall'acquirente.

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, Prot. n. 5936 del 26/05/2010. Si evidenzia, tuttavia, che tale Certificato non include i seguenti lotti : lotto uno , lotto due, lotto tre, lotto quattro, lotto tredici. Per i medesimi lotti uno, due, tre, quattro, tredici si è riscontrata la mancata corrispondenza tra stato reale, planimetria catastale e progetto autorizzato.

Nella integrazione della CTU si dà atto che il comune di Bosa ha indicato come per le difformità riscontrate dal CTU potrà essere presenta una richiesta di accertamento di conformità che comprenda la sanatoria delle opere accertabili e la rimessa in pristino delle opere non sanabili .

I costi necessari, oltre ai bolli (n° 2) e ai diritti di segreteria, sono quello relativi agli oneri concessori che dovranno essere quantificati, sulla base dell'Art. 36 del 380/01, pari al doppio di quello dovuto (10% del computo delle opere realizzate in difformità) e in ogni caso con un minimo di € 516,00.

A questi costi dovranno essere aggiunti gli oneri per l'accatastamento, pari a Euro 50,00 per ciascuna planimetria catastale aggiornata e sostenuto il costo relativo all'affidamento di un incarico professionale ad un Tecnico abilitato.

Il CTU ha provveduto a richiedere ad un'impresa edile un preventivo con lo scopo di verificare le spese da sostenere per la rimessa in pristino delle opere non sanabili (**relative al lotto tredici**), più specificatamente per la realizzazione ex novo di una copertura a due falde da erigersi al piano quarto del fabbricato, nel tratto di terrazzo non conforme con gli elaborati grafici autorizzati.

Sulla base di tale preventivo il CTU ha stimato in circa euro 30.000 il costo dei lavori inclusivo di manodopera e fornitura di materiali.

Secondo quanto indicato nell'integrazione della CTU tale spesa dovrebbero essere ripartita su tutte le unità del fabbricato quantomeno su quelle sottostanti la copertura.

Tuttavia, potrebbero sorgere contestazioni in merito.

I lotti 5,6,7,8,9,10,11,12 sono attualmente concessi in uso ad un terzo soggetto in base a contratto di associazione in partecipazione che prevede la possibilità della procedura di vendere gli immobili in qualsiasi momento.

In caso vendita, conseguentemente, gli immobili indicati ovvero i lotti 5,6,7,8,9,10,11,12 verranno restituiti alla procedura.



DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

PREMESSA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Il gestore della vendita telematica sarà Zucchetti Software Giuridico srl che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di *"richiesta prenotazione visita"*.

Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

1 - Contenuto dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per uno o più lotti indicati nella tabella che intende acquistare ad un prezzo non inferiore a un quarto rispetto al prezzo base di vendita come previsto dal comma 7 dell'articolo 216 CCII.

L'offerta di acquisto dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).



Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, nell'avviso di vendita ai sensi dell'articolo 216 comma sette CCII;

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di NOVANTA (90) giorni dalla data di aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale);



- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario, ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code *dell'International Organization for Standardization*.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornirà in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.



2- Documenti da allegare all'offerta

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

- Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità nei casi previsti dalla legge;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) ;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge);
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una Società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese risalente a non più di tre mesi)



da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata-la procura deve prevedere la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere legata all'offerta e nella domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno degli offerenti intende acquistare
- nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale notarili che deve avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte ;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- la visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- la dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

In caso di offerta per persona da nominare fatta tramite procuratore legale la riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.



3..Modalita' di trasmissione dell'offerta

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ,accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it (dopo aver selezionato il bene di interesse tramite il comando "Iscriviti alla vendita" secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo :

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).ù

La trasmissione **sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta**, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta



elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

4. Deposito e trasmissione dell'offerta al Gestore per la vendita telematica

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche



tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o);

- l'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1;

5. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

6- Termine e modalità di versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT71X 03069 11884 100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl)

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario , con causale *Liq.ne Giudiziale n.5 / 2022 Tribunale Cagliari lotto n.____, versamento cauzione"*), .

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica



Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

7. Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e salvo i casi previsti nel medesimo articolo, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Si potrà, pertanto, procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

8. Pagamento del bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

9. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà svolto il giorno solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.



Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il curatore:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo entro i termini indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base o nel caso sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita aggiudicherà il bene all'offerente;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.



La gara con modalità asincrona avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento,

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore/commissario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (il termine sarà prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo)

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto ;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.fallcoaste.itt sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al curatore l'elenco delle offerte in aumento;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.



A seguito della aggiudicazione Il gestore delle vendita telematica dovrà altresì provvedere, tempestivamente, a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10..Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. **Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine di 90 giorni.**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza di liquidazione giudiziale alle coordinate bancarie che saranno comunicate dal Curatore.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita, della registrazione, della trascrizione e della voltura e della cancellazione.

Si precisa che in merito alla cancellazione dei gravami che sarà disposta successivamente alla stipula dell'atto di compravendita ai sensi dell'art 217 comma secondo CCIII **saranno a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili per l'effettuazione delle cancellazioni e a carico della procedura le imposte e le tasse di cancellazione.**

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione con indicazione del conto corrente della procedura o del notaio rogante sui cui effettuare il versamento di tali oneri accessori.



Il mancato versamento entro il termine di quanto c comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto **complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori)**, nel termine indicato di 90 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

11.- Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile redatto da un notaio scelto dal curatore.

12. Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura ad eccezione oneri notarili di cancellazione a carico dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di



adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le imposte e le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

13 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, prima del completamento delle operazioni di vendita ex art. 216 comma secondo CCII.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV



della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Si avvisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla all'avviso di vendita, nonché sul sito internet del gestore della vendita telematica.

14 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Cagliari.

15 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo seguenti modalità le modalità:

- pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita dell'avviso e della documentazione relativa alla stessa, **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;**
- pubblicazione sul sito **www.falcoaste.it** del gestore della vendita telematica



- pubblicazione sul quotidiano **l'Unione Sarda** in un termine non inferiore a 30 giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso in forma sintetica, con indicazione dell'ubicazione e della natura dei beni posti in vendita e l'indicazione del sito internet www.fallcoaste.it dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;
- pubblicazione, a cura del gestore della vendita telematica sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Immobiliare.it** almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.fallcoaste.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;
- pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita dell'avviso e della documentazione relativa alla stessa, sul **sito www.astegiudiziarie.it**;

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Sassari lì 07.09.2025

Il Curatore

Dott. Alberto Ceresa

